



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-198

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 марта 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Кликушина А.А., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Сокол О.Е., Ширковской Л.В.; о прекращении права собственности, выселении из жилого помещения и признании права собственности по кассационной жалобе Сокол О.Е. и Ширковской Л.В. на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 24 апреля 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Сокол О.Е. Гладкого В.В., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., полагавшей, что судебные постановления подлежат отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Администрация муниципального образования г. Краснодар обратилась в суд с иском к Сокол О.Е., Ширковской Л.В. о прекращении права

собственности, выселении из жилого помещения и признании права собственности. В обоснование заявленных требований указала, что Сокол О.Е. является собственником квартиры ■, расположенной по ул. ■, в Западном внутригородском округе г. Краснодара. В указанной квартире зарегистрирована и проживает в качестве члена семьи собственника Ширковская Л.В. Квартира состоит из двух жилых комнат, общая площадь квартиры составляет 46,6 кв.м, жилая - 27,3 кв.м.

На основании заключения межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Центрального внутригородского округа г. Краснодара от 4 июня 2008 г. постановлением главы муниципального образования г. Краснодар от 29 августа 2008 г. многоквартирный дом по ул. ■, литера Д признан аварийным и подлежащим сносу.

В целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании г. Краснодар утверждена соответствующая муниципальная адресная программа на 2011-2012 гг.

В связи с признанием дома, в котором расположена спорная квартира, аварийным и подлежащим сносу постановлением администрации муниципального образования г. Краснодар от 12 ноября 2012 г. все жилые помещения этого дома изъяты для муниципальных нужд, а ответчикам была предложена мена квартиры в аварийном доме на двухкомнатную квартиру ■ по ул. ■ общей площадью 64,3 кв.м. Предложенное истцам жилое помещение больше площадью и отвечает требованиям статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, однако от переселения в него ответчики отказались.

Истец просил суд прекратить право собственности Сокол О.Е. на квартиру ■, расположенную по ул. ■ в Западном внутригородском округе г. ■, признать за Сокол право собственности на квартиру ■ по ул. ■, выселить Ширковскую Л.В. в указанную квартиру и снять с регистрационного учёта по прежнему месту жительства, признать за администрацией г. Краснодара право собственности на квартиру ■ по ул. ■.

Ответчики против удовлетворения исковых требований возражали.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 24 апреля 2013 г. исковые требования администрации муниципального образования г. Краснодар удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Сокол О.Е. и Ширковской Л.В. поставлен вопрос об отмене решения Ленинского районного суда г. Краснодара от 24 апреля 2013 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 января 2014 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке решения Ленинского районного суда г. Краснодара от 24 апреля 2013 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены судами при разрешении данного спора.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд исходил из того, что переселением в другую квартиру права Сокол О.Е. как собственника изымаемого жилого помещения, расположенного в аварийном и подлежащем сносу доме, не нарушены, поскольку предоставленное ответчикам жилое помещение является благоустроенным применительно к условиям соответствующего населённого пункта, равнозначным ранее занимаемому жилому помещению по площади и количеству комнат, отвечает установленным требованиям и находится в черте данного населённого пункта, что не противоречит требованиям статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Между тем указанные выводы суда основаны на неправильном применении норм материального права.

В силу статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1); никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение

имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3).

В силу части 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путём выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения допускается только по соглашению с собственником жилого помещения с зачётом стоимости предоставляемого жилого помещения в выкупную цену.

Таким образом, жилищные права собственника жилого помещения, расположенного в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, подлежат защите в порядке, предусмотренном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть жилое помещение может быть изъято у собственника либо путём выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачётом его стоимости в выкупную цену.

Часть 3 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» также указывает на необходимость соблюдения при переселении граждан из аварийного жилищного фонда положений Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе его статьи 32.

В силу части 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

Как разъяснено Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пункте 20 постановления от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», судам для правильного разрешения дел по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путём выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации), необходимо иметь в виду, что несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения (подпункт «г»).

Требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое

помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон (подпункт «и»).

Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения (подпункт «и» пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14).

Как следует из решения суда, ответчики не были согласны с их переселением из спорной квартиры в предоставленную истцом квартиру, то есть согласие собственника на предоставление ему другого жилого помещения взамен изымаемого отсутствовало.

Судом также не учтено, что администрацией муниципального образования г. Краснодар не соблюдена процедура изъятия жилого помещения. В частности, требование о сносе или реконструкции дома Сокол О.Е. не направлялось. Кроме того, Сокол О.Е. не было предложено выплатить выкупную цену изымаемой квартиры, а от переселения в квартиру по ул. [REDACTED] ответчики отказались.

Статьи 86 и 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, на которые сослался суд, регулируют отношения, связанные с выселением из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, а следовательно, ошибочно применены к спорным отношениям.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при разрешении данного спора были нарушены нормы материального права.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них ссылались.

В связи с неправильным применением норм материального права судом были неправильно определены и установлены обстоятельства, имеющие значение для дела, в частности, не установлено, был ли соблюден порядок изъятия земельного участка и жилого помещения для муниципальных нужд.

Допущенные судами нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть устранены

только посредством отмены решения Ленинского районного суда г. Краснодара от 24 апреля 2013 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 24 апреля 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 июня 2013 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи